

Årsredovisning för

# **HSB Brf Aspнас**

713200-0048

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Aspнас, 713200-0048, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2514, 2:2515, 2:2516, 2:2517, 2:2518 och S:15 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1969/71. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 12 769 m<sup>2</sup>.

Taxeringsvärdet är 508 400 tkr, varav byggnadsvärdet är 343 800 tkr och markvärdet 164 600 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Brandkontoret.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	530	41 179
Lokaler (ink förråd)	156	3 261
Garage	358	8 800
Bilplatser	171	
		<hr/>
		53 240

Fastighet/adress	Fastighetsbeteckning
Aspnäsvägen 2-10	Jakobsberg 2:2514
Aspnäsvägen 12-20	Jakobsberg 2:2515
Aspnäsvägen 34-42	Jakobsberg 2:2516
Aspnäsvägen 24-32	Jakobsberg 2:2517
Aspnäsvägen 22	Jakobsberg 2:2518
Hästskovägen 81	Jakobsberg S:15

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm med Fastighetsskötare Anders Hornstrand och Mattias Selegård.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har Niklas Svensson från HSB varit.

Städning har enligt avtal skötts av NSF Städ AB.

Markskötsel har enligt avtal skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie Styrelseledamöter

Bent Ingemann	Ordförande
Lars-Erik Edemyr	Vice ordförande, ekonomi
Gun Stråth	Sekreterare
Per Jönsson	Ledamot
Markus Guevara	Ledamot
Clas-Göran Bodin	Ledamot
Ala Mayhoub fr.o.m. juni 2020	HSB-ledamot
Daniel Asker t.o.m. maj 2020	HSB-ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Fredrik Hellström	Suppleant
Shiva Singh	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Bent Ingemann, Lars-Eric Edemyr, Gun Stråth och Per Jönsson samt suppleanten Shiva Singh.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Gun Stråth och Per Jönsson, två i förening.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 667 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

### Revisorer

Revisorer har varit Bo Östlund med Stefan Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Jari Lahti, Magnus Söderbom och Ulla Anzelius.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

#### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bent Ingemann	Ordinarie
Lars-Erik Edemyr	Ordinarie
Gun Stråth	Ordinarie
Per Jönsson	Ordinarie
Markus Guevara	Ordinarie
Clas-Göran Bodin	Ordinarie
Fredrik Hellström	Suppleant
Shiva Singh	Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	33 179	33 290	31 943	31 742	30 558
Årets resultat, tkr	8 802	4 959	4 010	4 866	4 602
Fond för yttre underhåll, tkr	31 884	34 875	35 035	36 479	33 783
Belåning, kr/kvm totalyta	249	258	268	277	286
Räntekänslighet*	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
Soliditet, %	79	76	75	73	70
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	623	611	599	599	588
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	236	194	153	216	172

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Styrelsens kommentarer

Föreningens kostnader kan påverkas positivt med ett gemensamt agerande. Genom att ansvarsfullt sortera sopor, omgående felanmäla droppande kranar och toaletter samt rengöra och använda utrustningen i tvättstugorna rätt kan kostnaderna sänkas betydligt.

Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

### Mervärdesskatt

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el samt registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms.

Avdrag för hela momsen (25 %) får göras när föreningen bekostar reparationer mm i de lokaler som är momspliktiga.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 419 200	34 875 304	24 985 094	4 958 527
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-2 991 258	7 949 786	-4 958 527
Årets resultat				8 802 136
	<b>5 419 200</b>	<b>31 884 046</b>	<b>32 934 880</b>	<b>8 802 136</b>

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. På stämman deltog totalt 45 röstberättigade medlemmar, varav 26 poströster.

### Informationsmöte

Två mindre informationsmöten hölls den 17 november 2020 med ett begränsat antal närvarande medlemmar. Vid dessa möten informerades i första hand om styrelsens beslut att påbörja planeringsarbetet för ett stambyte samt om avgifterna för 2021. Styrelsen har pga pandemin huvudsakligen bedrivit sitt informationsarbete på webben och anslagstavlor.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 protokollförda sammanträden.

### Arbetsgrupper

För specifika uppgifter har arbetsgrupper tillsatts inom styrelsen enligt följande:

#### *Ledningsgrupp*

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Gun Stråth.

#### *Energigrupp*

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr och Per Jönsson.

#### *Miljögrupp*

Fredrik Hellström och Bent Ingemann.

#### *Brandsäkerhetsgrupp*

Per Jönsson, Clas-Göran Bodin och Bent Ingemann.

#### *Stamgrupp*

Bent Ingemann, Lars-Erik Edemyr, Fredrik Hellström och Gun Stråth.

#### *Information och IT*

Markus Guevara, Gun Stråth, Bent Ingemann och Shiva Singh.

### Överlåtelse

Av föreningens 530 bostadslägenheter har 36 överlåtits under året. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 28 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

### Information

Styrelsen har under året kommit ut med 12 Aspås-info som kontinuerligt satts upp på föreningen anslagstavlor i hissarna som i DAT (Digitala AnslagsTavlan) och på hemsidan. I DAT finns även portarnas namntavlor samt fastighetsskötarnas information till boende.

### Föreningens Webbplats (hemsida)

Föreningens hemsida har omarbetats under året. Kontinuerligt har den uppdaterats med aktuell information från styrelsen liksom årsredovisningar och kontaktuppgifter. Viktig information som avser boendet såsom regler och information om hur man bokar tvättstuga m.m. finns där. Adress till föreningens webbplats: [www.brfaspnas.se](http://www.brfaspnas.se)

### **Mitt HSB**

Är man som boende och medlem i HSB går det att från vår hemsida att logga in på Mitt HSB, där finns mer information om boendet. Styrelsen lägger ut dokument såsom stämmoprotokoll, stadgar, årsredovisningar under Föreningsdokument på Min Sida.

Via föreningens e-postlåda [aspnasbrf@gmail.com](mailto:aspnasbrf@gmail.com) har medlemmarna haft möjlighet att ställa frågor om verksamheten och sitt boende. Under året har en ny e-postadress har lagts till [info@brfaspnas.se](mailto:info@brfaspnas.se) där man når informationsansvarig och även kan beställa informationsmeddelanden direkt till sin e-postlåda.

### **IT**

Det körs regelbundet backup på innehållet i styrelsens dator. Föreningen strävar efter ett måttligare pappersanvändande och har under året kraftigt minskat kopierandet.

### **Fritidsverksamhet**

Sammanställande och ansvarig har varit Markus Guevara.

### **Föreningslokalen**

Lokalen som ligger på Aspnavägen 22 har ett kök med utrustning för upp till 50 personer. Under 2020 har lokalen varit uthyrd 26 gånger. Pandemin har gjort att verksamheten minskat betydligt. Många har avbokat speciellt under hösten. Lokalen har även hyrts ut till Järfälla Nyckelharpsgille i mindre omfattning än tidigare.

Ansvarig: Jenny Doussang.

### **Gästlägenheten**

Gästlägenheten har varit uthyrd 75 nätter under 2020. Mest under hösten av medlemmar som inte ville ha sina gäster att översätta i deras hem p.g.av Coronan.

Ansvarig: Ulla Anzelius

### **Trivselgruppen**

Trivselgruppen har bjudit in till totalt två uppskattade träffar under 2020 innan Corona-pandemin slog till. Det var café i januari o februari med 46 gäster totalt. Man hoppas kunna återuppta verksamheten under 2021 igen.

Ansvarig: Birgitta Bodin.

### **Modellflygklubben**

Klubben består av sju medlemmar som träffas måndagskvällar. Även andra tider förekommer. Man bygger mest flyg men även andra modeller. När läge och väder tillåter provas modellerna hos Kungsängens modellflygklubb för att se om byggnationen var lyckad. Om det finns intresse finns det några lediga platser.

Ansvarig: Jan Skogfeldt

### **Boule**

Boulebanan har varit igång t.o.m. den 17 dec 2020.

Det har spelats mycket boule i år, ibland har det varit 10-15 spelare.

Ansvarig: Magnus Söderbom

### **Minigolf**

Under 2020 har minigolften utnyttjats maximalt då många olika grupper har spelat vilket har resulterat i att ett stort underhåll har utförts.

Ansvarig: Lars Ove Eriksson

### **Bastu**

33 lägenheter har bastuavtal. Under året bokades bastun 479 ggr. d.v.s. 40 ggr./månad.

Ansvarig: Göran Olofsson från juni 2020 efter Henrik Hyytiäinen.

### **Tennis**

14 nya medlemmar har tillkommit under 2020. Sedan tidigare är det 23 med kontrakt, vilket gör det till 37 medlemmar totalt.

Ansvarig: Viktor Abarca

### **Bordtennis/Dart**

Lokalen finns på Aspнасvägen 22. 16 lägenheter hade tillgång till rummet. I lokalen fanns bordtennisbord samt dartzavla med pilar.

Ansvarig: Jari Lahti

### **Motionslokalen**

Motionslokalen finns på Aspнасvägen 22. Under 2020 hade 145 lägenheter löst avgift.

Under samma period har 3015 pass bokats. Det gick inte att använda motionslokalen mellan 2/3 och 7/3, på grund av att vi var tvungna att flytta motionslokalen från pingislokalen till motionslokalen.

Gammal utrustning har bytts ut mot ny utrustning.

Regelbundet underhåll/service har skötts av ansvarig.

Ansvarig: Lars Forsman.

### **Vävstugan**

Aspnäs Vävstuga Verksamhetsberättelse 2020. Vävstugan har haft 9 medlemmar under året.

Verksamheten har präglats hårt av Corona Pandemin. Lokalerna anpassades och vävstolarna placerades efter instruktioner för avstånd efter FMV:s råd. Medlemmarna har haft möjlighet att väva färdigt uppsatta vävar. I september hade vi ett avstämningsmöte på innergården.

Ansvarig: Ann-Christine Edemyr

### **Trädgårdsgrupp**

Vi har haft 2 möten under året. Då diskuterade vi vad som behöver köpas in, vad som ska göras på olika ställen på gården, hur vi ska ordna vattningen och hur vi kan värva fler medlemmar. Vi är f.n. 6 medlemmar. Vi fick hjälp av en sommarjobbare att röja sly utmed Enköpingsvägen. Efter vårt förslag har Malm planterat vid minigolfbanan samt i lilla rundeln.

Ansvarig: Lisbeth Borg

## **Ombyggnad och underhåll**

Under år 2020 har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

Nya kameror och servrar har installerats i garaget.

Byte till energisnål tvättutrustning i två tvättstugor

Installation av värmepump på Hästskovägen 81.

Dränering runt fastigheten Hästskovägen 81 samt ordningsställande av mark omkring.

### **Miljö**

Träd har gallrats bort och farliga grenar har kapats.

## **Tidigare genomförda större underhåll och investeringar**

### **År    Åtgärd**

2015    Uppgradering av undercentraler

2015    Ny LED armatur och belysning i garaget och utomhus

2017    Byte av hissar

2017    Breddning av p-platser utomhus

2017    Nya garageportar

2017    Nya sprinklers till garaget

2018    Nytt passage- och bokningsystem

2018    Kollektiv bredbandsanslutning

2018    Nya brunnar i tvättstugorna

2019    Målning av samtliga trapphus

2019    Utbyte av köksstammar i alla lägenheter

2019    Stampsplning

2020    Byte till miljövänlig/energisnål tvättutrustning i två tvättstugor

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 7 266 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 3% för 2021.

### Planerade underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2021	Projektering av stambyte samt upphandling och extra stämma
2021	Fortsätta bytet av tvättutrustning i tvättstugorna
2021	Översyn och ändring av grovsopshanteringen m.a.a. kommunbeslut
2021	Planering för hantering av matavfall enligt kommunbeslut
2022	Planering för fasadrenovering
2022	Stambyte

### Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	32 934 879
Årets resultat	8 802 136
	<hr/> 41 737 015
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	41 737 015
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 662 240
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-353 999
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 43 045 256
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	31 884 046
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-1 308 240
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 30 575 806

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	33 179 095	33 289 697
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-19 362 906	-21 710 687
Planerat underhåll	4	-1 662 240	-3 091 258
Fastighetsskatt		-1 111 370	-1 083 811
Avskrivningar	5	-2 113 580	-2 295 846
		<u>-24 250 096</u>	<u>-28 181 602</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 928 999</b>	<b>5 108 095</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	49 809	34 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-176 672	-183 763
		<u>-126 863</u>	<u>-149 568</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>8 802 136</b>	<b>4 958 527</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	64 246 068	66 359 648
Mark		6 250 043	6 250 043
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	206 546	-
		<u>70 702 657</u>	<u>72 609 691</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>70 702 657</u>	<u>72 609 691</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 657	1 240 316
Avräkningskonto HSB		8 208 049	6 089 418
Övriga fordringar	10	2 124	2 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	961 247	831 147
		<u>9 182 077</u>	<u>8 163 039</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	20 291 229	11 239 490
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>29 473 306</u>	<u>19 402 529</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>100 175 963</u>	<u>92 012 220</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 419 200	5 419 200
Fond för yttre underhåll		31 884 046	34 875 304
		<u>37 303 246</u>	<u>40 294 504</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		32 934 879	24 985 094
Årets resultat		8 802 136	4 958 527
		<u>41 737 015</u>	<u>29 943 621</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>79 040 261</u>	<u>70 238 125</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 746 290	13 246 290
		<u>12 746 290</u>	<u>13 246 290</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	500 000	500 000
Leverantörsskulder		2 421 514	2 015 787
Skatteskulder		107 015	79 455
Övriga kortfristiga skulder	15	1 109 475	2 181 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 251 408	3 750 650
		<u>8 389 412</u>	<u>8 527 805</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>100 175 963</u>	<u>92 012 220</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 802 136	4 958 527
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 113 580	2 295 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 915 716	7 254 373
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 099 592	-1 709 814
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-138 393	1 088 388
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 876 915</b>	<b>6 632 947</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-206 546	-5 009 374
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-206 546</b>	<b>-5 009 374</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>11 170 369</b>	<b>1 123 573</b>
Likvida medel vid årets början	17 328 908	16 205 335
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>28 499 277</b>	<b>17 328 908</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	8 208 049	6 089 418
Kassa och bank	20 291 228	11 239 490
	<b>28 499 277</b>	<b>17 328 908</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	1,2	2090
Ombyggn, ventilation	Komponentavskrivning	4,0	2038
Ombyggn, UC	Komponentavskrivning	4,0	2054
Ombyggn, fönster	Komponentavskrivning	2,5	2039
Ombyggn, Hissar	Komponentavskrivning	2,0-4,0	2042-2066
Imbyggn, Passersystem	Komponentavskrivning	6,7	2032

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiväsentning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2021.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 523 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	381 500	312 200
Mötesarvode	93 000	72 500
Arvode föreningsvald revisor	30 000	20 000
Övriga arvoden och ersättningar	94 500	67 500
Utbildning och konferenser	-	28 618
Löner till anställda	18 819	21 582
Sociala kostnader	121 989	101 803
	<b>739 808</b>	<b>624 203</b>

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	25 671 708	25 174 541
Årsavgifter lokaler	1 385 072	1 357 928
Hysesintäkter lokaler	1 703 716	1 642 719
Hysesintäkter garage och p-platser	2 336 514	2 297 166
Försäkringsersättning	205 066	532 043
Intäkter el	1 179 759	1 092 790
Övriga intäkter	754 618	1 192 510
	<b>33 236 453</b>	<b>33 289 697</b>
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-57 358	-
	<b>33 179 095</b>	<b>33 289 697</b>

### Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 828 140	2 484 146
Löpande underhåll	2 219 010	3 898 796
El	2 767 877	2 976 004
Uppvärmning	3 899 627	4 607 295
Vatten	1 608 685	1 424 281
Sophämtning	1 019 390	908 371
Fastighetsförsäkring	457 274	455 353
Städning	598 083	531 830
Förvaltningskostnader	1 618 210	1 505 759
Extern revision	26 129	30 233
Personalkostnader	739 808	624 203
Bredband	770 809	995 411
Vinterskötsel	69 099	274 832
Övrig drift	740 765	994 173
	<b>19 362 906</b>	<b>21 710 687</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	667 439	2 147 041
Utfört underhåll installationer	720 082	804 024
Utfört underhåll huskropp utvändigt	153 218	55 494
Utfört underhåll mark	121 501	-
Utfört underhåll övrigt	-	84 699
	<b>1 662 240</b>	<b>3 091 258</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 113 580	2 295 846
	<b>2 113 580</b>	<b>2 295 846</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	40 788	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 711	4 202
Övriga ränteintäkter	3 310	29 993
	<b>49 809</b>	<b>34 195</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	175 578	182 100
Övriga räntekostnader	1 094	1 663
	<b>176 672</b>	<b>183 763</b>

### Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	131 431 925	126 422 551
-Årets anskaffningar	-	5 009 374
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>131 431 925</b>	<b>131 431 925</b>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-65 072 277	-62 776 431
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 113 580	-2 295 846
	<b>-67 185 857</b>	<b>-65 072 277</b>

<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>64 246 068</b>	<b>66 359 648</b>
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	329 000 000	329 000 000
Byggnader - lokaler	14 800 000	14 800 000
	<b>343 800 000</b>	<b>343 800 000</b>

Mark - bostäder	144 000 000	144 000 000
Mark - lokaler	20 600 000	20 600 000
	<b>164 600 000</b>	<b>164 600 000</b>

<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>508 400 000</b>	<b>508 400 000</b>
-----------------------------	--------------------	--------------------

### Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Årets anskaffningar-utredning stambyte	206 546	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>206 546</b>	<b>-</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 124	2 158
	<b>2 124</b>	<b>2 158</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	216 321	159 000
Fastighetsförsäkring	472 348	427 274
Övrigt	272 578	244 873
	<b>961 247</b>	<b>831 147</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	70 100	71 000
Swedbank	963 233	951 383
Nordea	30 804	30 804
SBAB	19 227 092	10 186 303
	<b>20 291 229</b>	<b>11 239 490</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	39788866271	1,30	2023-11-15	13 246 290	13 746 290
				13 246 290	13 746 290

Nästa års beräknade amortering	-500 000	-500 000
--------------------------------	----------	----------

<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>12 746 290</b>	<b>13 246 290</b>
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 746 290	11 246 290
---	------------	------------

### Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	60 147 600	60 147 600
Varav obelånade	-893 900	-893 900
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	59 253 700	59 253 700

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	500 000	500 000
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatt	17 700	10 950
Arbetsgivaravgift	11 162	8 575
Mervärdesskatt	253 299	173 433
Inre fond	776 464	802 316
Övriga kortfristiga skulder	50 850	1 186 639
	<b>1 109 475</b>	<b>2 181 913</b>



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	3 045 422	2 650 445
Upplupna räntekostnader	18 655	19 359
Upplupen el	290 214	301 014
Upplupen vatten	128 130	-
Upplupen värme	619 117	672 572
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149 870	107 260
	<b>4 251 408</b>	<b>3 750 650</b>

Järfälla 2021-.....-.....

Bent Ingemann

Lars-Erik Edemyr

Gun Stråth

Per Jönsson

Markus Guevara

Ala Mayhoub

Clas-Göran Bodin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....-.....

Bo Östlund  
Av stämman vald revisor

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor